

## Medienmitteilung

Zug, 29. August 2019

### Varia US Properties Halbjahresbericht 2019

**Varia US Properties mit kräftigem Plus bei Gesamtertrag (+ 42%) und EBITDA (+ 18%)**

**Halbjahresgewinn steigt auf USD 22.2 Mio. (+ 82%)**

**Ergebnis je Aktie legt um 79% auf USD 2.47 zu**

- **Gesamtertrag von USD 66.1 Mio. (Vorjahr: USD 46.4 Mio., + 42.4%)**
- **EBITDA<sup>1</sup> von USD 19.4 Mio. (Vorjahr: USD 16.4 Mio., + 18.4%)**
- **Nettoertrag aus Fair-Value-Anpassungen des Immobilienportfolios von USD 19.0 Mio. (Vorjahr: 7.4 Mio., + 156.3%)**
- **Immobilienportfolio mit Wert von USD 793.7 Mio. per 30. Juni 2019 (Ende 2018: USD 767.5 Mio., + 3.4%)**
- **Operatives Ergebnis<sup>2</sup> bei USD 8.8 Mio. (Vorjahr: USD 8.1 Mio., + 8.8%)**
- **Nettosollmiete steigt um 2.3% auf USD 103.3 Mio. (Ende 2018: USD 101.0 Mio.)**
- **Mietertrag auf vergleichbarer Basis wächst um 3.5% (Vergleich der Ergebnisse von Vermögenswerten, die sowohl 2019 als auch 2018 für das gesamte Halbjahr gehalten wurden)**
- **Angestrebte Dividende von CHF 2.60 je Aktie mit Ausschüttung nach der Generalversammlung 2020<sup>3</sup>**

Varia US Properties hat sich in den ersten sechs Monaten 2019 weiter positiv entwickelt. Varia konzentrierte sich darauf, durch die konsequente Umsetzung ihrer Wachstums- und Wertsteigerungsstrategie das Portfolio weiter zu verbessern und zu optimieren. Varias Umweltinitiative wurde weiter vorangetrieben, die in nächster Zeit fortgeführt werden wird. Insgesamt liegt das Halbjahresergebnis im Rahmen der Erwartungen und unterstreicht die Effizienz von Varias Strategie.

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrats von Varia, sagte: „Wir sind mit der Entwicklung von Varia im ersten Halbjahr 2019 sehr zufrieden. Die Zahlen spiegeln die starke und stetig verbesserte Leistung unseres Portfolios sowie unserer diesjährigen Initiativen wider. Unser vielversprechendes Portfolio in wachsenden Aussenbezirken von US-Grossstädten bietet attraktive Aussichten für unsere Aktionäre. Mit der weiteren Umsetzung unserer bewährten Wertsteigerungsstrategie und unseres Wassereinsparungsprogramms haben wir unseren Kurs im ersten Halbjahr konsequent fortgesetzt.“

<sup>1</sup> EBITDA definiert als Betriebsergebnis abzüglich nicht-realisierten Neubewertung

<sup>2</sup> Operatives Ergebnis definiert als EBITDA abzüglich Zinsaufwand

<sup>3</sup> Inklusive der vierteljährlichen Ausschüttungen von CHF 0.50 je Aktie

## **Gesamtertrag steigt auf USD 66.1 Mio. – verbesserte Rentabilität**

Das Portfolio des Unternehmens bestand zum 30. Juni 2019 aus 52 Objekten mit insgesamt 9'737 Wohneinheiten in 19 US-Bundesstaaten und wurde von Colliers mit einem Immobilienwert von USD 793.7 Mio. bewertet (Ende 2018: USD 767.5 Mio.). Die Vermietungsquote lag bei 93.8% (Ende 2018: 93.7%). In den ersten sechs Monaten 2019 generierte das Portfolio einen effektiven Bruttoertrag (Gesamtertrag abzüglich nicht-realisierte Neubewertung) von USD 47.0 Mio. (Vorjahr: USD 39.0 Mio.) sowie einen Gesamtertrag von USD 66.1 Mio. (Vorjahr: USD 46.4 Mio.). Die Durchschnittsmiete pro Wohneinheit betrug USD 802 pro Monat (Ende 2018: USD 760 pro Monat). Der Mietertrag auf vergleichbarer Basis stieg in den ersten sechs Monaten 2019 um 3.5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die Gesamtbetriebskosten beliefen sich im ersten Halbjahr 2019 auf USD 27.7 Mio. (Vorjahr: USD 22.6 Mio.). Nach Abzug von Finanzierungskosten und Rückstellungen für Ertragsteuern betrug der Gewinn für den Berichtszeitraum USD 22.2 Mio. (Vorjahr: USD 12.2 Mio.). Das Ergebnis je Aktie lag bei USD 2.47 (Vorjahr: USD 1.38).

Varia konnte zudem die Rentabilität steigern. Die operative Gewinnmarge mit Neubewertung belief sich im ersten Halbjahr 2019 auf 58.1% (Vorjahr: 51.3%). Das EBITDA erhöhte sich um 18.4% auf USD 19.4 Mio. (Vorjahr: USD 16.4 Mio.). Die EBITDA-Marge ohne Neubewertung blieb relativ stabil bei 41.2% (Vorjahr: 42.1%).

Der Nettoertrag aus Fair-Value-Anpassungen des Immobilienportfolios stieg auf USD 19.0 Mio. (Vorjahr: USD 7.4 Mio.) und unterstreicht die kontinuierliche Umsetzung der Wertsteigerungsstrategie von Varia US Properties.

## **Erste Unternehmensanleihe liefert frisches Kapital für Akquisitionen – weiterer Fortschritt bei Umweltinitiative**

Im ersten Halbjahr 2019 emittierte Varia erstmals eine Unternehmensanleihe in Höhe von CHF 50 Mio. mit vierjähriger Laufzeit und einem Zinscoupon von 3% pro Jahr. Die Anleihe wird das Wachstum und die Rentabilität der Firma weiter vorantreiben. Die Kapitalaufnahme über die unbesicherte Anleihe war sehr erfolgreich und liefert frisches Kapital für den Erwerb neuer Objekte, die Varias langfristige Ertragsaussichten weiter verbessern. Darüber hinaus genehmigten die Aktionäre an der Generalversammlung im April den Wechsel zu einer vierteljährlichen Ausschüttung von CHF 0.50 je Aktie mit Beginn im August 2019. Dadurch sollen der Verwässerungseffekt im Unternehmen reduziert und Währungsrisiken minimiert werden.

Varia plant für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende von CHF 2.60 je Aktie, die nach der Generalversammlung 2020 ausgeschüttet werden soll. Dies beinhaltet die zusätzliche Zahlung einer erwarteten Dividendenanpassung (True-up) von CHF 0.60 ebenfalls nach der Generalversammlung. Ziel des Verwaltungsrats ist eine regelmässige Ausschüttung von 90% des operativen Ergebnisses.

Im Rahmen der unternehmensweiten Umweltinitiative hat das inzwischen vollständig umgesetzte Wassereinsparungsprogramm zu einer Senkung des Wasserverbrauchs im Wert von USD 150'000 (ungefähr 18.5 Mio. Gallonen) geführt. Im Laufe des ersten Halbjahres 2019 wurden Wasserhähne, Duschköpfe und Toilettenspülkästen gegen verbrauchssparende Produkte ausgetauscht. Zudem hat Varia für acht Immobilien einen Vertrag zur Umsetzung eines LED-Programms geschlossen, das die jährlichen Energiekosten um USD 64'000 senken soll. Die Installation der LED-Leuchten sollte im dritten Quartal abgeschlossen sein.

Nach Ende des Berichtszeitraums am 30. Juni 2019 erwarb Varia im August zwei weitere Immobilien mit insgesamt 855 Wohneinheiten in Kansas City (Missouri) und Memphis (Tennessee). Ein drittes Objekt mit 408 Wohneinheiten in Kansas City (Missouri) wurde ebenfalls im August vertraglich gesichert; der Abschluss der Übernahme ist für September geplant. Daneben prüft Varia derzeit die strategische Veräusserung mehrerer kleinerer bzw. weniger zentral gelegener Objekte in der zweiten Jahreshälfte.

### Finanzkennzahlen für das erste Halbjahr 2019

In Mio. USD	Per 30. Juni und für das Halbjahr 2019	Per 30. Juni und für das Halbjahr 2018	Δ%
Mietertrag	42.4	35.3	19.9
Sonstiger Ertrag und Versicherungsleistungen	4.7	3.6	29.0
Nettoertrag aus Fair-Value- Anpassungen von Immobilien	19.0	7.4	156.3
Gesamtertrag	66.1	46.4	42.4
Betriebskosten gesamt	27.7	22.6	22.5
Betriebsgewinn mit Neubewertung	38.4	23.8	61.3
Betriebsgewinn ohne Neubewertung	19.4	16.4	18.4
Gewinn für den Berichtszeitraum	22.2	12.2	82.3
EBITDA (Betriebsgewinn abzüglich nicht-realisierten Neubewertung)	19.4	16.4	18.4
EBITDA-Marge (in %)	41.2	42.1	(0.9)
Operatives Ergebnis (EBITDA abzüglich Zinsaufwand)	8.8	8.1	8.8
Ergebnis je Aktie (in USD)	2.47	1.38	79.0

Nettoinventarwert je Aktie (in USD) <sup>4</sup>	<b>35.08</b>	35.82	(2.1)
--	--------------	-------	-------

## Ausblick

Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrats von Varia, sagte: „Wir liegen bei unseren Zielen auf Kurs. Varia treibt die Umsetzung ihrer Wertsteigerungsstrategie konsequent weiter voran und arbeitet entschlossen daran, Renditen weiter zu optimieren, Betriebskosten zu senken und die Rentabilität zu verbessern. Wir haben eine starke Akquisitionspipeline an US-Mehrfamilienhäusern in attraktiven Vorstadtlagen, in die wir die Erlöse aus unserer emittierten Unternehmensanleihe im zweiten Halbjahr investieren werden. Angesichts der aktuellen Fortschritte und des Marktumfeldes für US-Wohnimmobilien sind wir zuversichtlich, für das Jahr 2019 ein positives Ergebnis zu erzielen.“

Die US-Wirtschaft hat sich im ersten Halbjahr 2019 weiterhin stark entwickelt. Nach Daten des US-Arbeitsministerium von August 2019 lag die Arbeitslosenquote per 30. Juni 2019 bei 3.7% und die Inflation für den vorangegangenen Zwölfmonatszeitraum bis Ende Juni 2019 bei 1.6%. Dies sind positive Signale für den Mietwohnungsmarkt, der durch steigende Mieterzahlen und eine unverändert hohe Nachfrage nach Objekten in Vorstadtlagen gekennzeichnet ist.

Beeinträchtigt wird dieses positive Bild durch die instabile makroökonomischen Lage, vor allem durch den Handelsstreit zwischen China und den USA. Die Fundamentaldaten der US-Wirtschaft sind dennoch weiterhin stark. Dementsprechend erwartet Varia für die kommenden Monate eine gewisse Instabilität, aber keinen nachhaltigen massiven Richtungswechsel der US-Wirtschaft.

## Weitere Informationen

Die Medienmitteilung, die Analystenpräsentation der Ergebnisse und der Halbjahresbericht 2019 können auf der Website von Varia unter [www.variausproperties.com/investors/financial-statements/](http://www.variausproperties.com/investors/financial-statements/) abgerufen werden.

## Wichtige Termine

Q3 2019 Trading Update	7. November 2019
Jahresbericht 2019	26. März 2020
Generalversammlung	23. April 2020

<sup>4</sup> Der Nettoinventarwert per 30. Juni 2019 würde USD 37.13 ohne aufgelaufene, aber unbezahlte Ausschüttung betragen.



## Kontakt

Jürg Stähelin, IRF

Telefon: +41 43 244 81 51, E-Mail: [investors@variausproperties.com](mailto:investors@variausproperties.com)

## Über Varia US Properties AG

Varia US Properties AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft, die ausschliesslich im US-amerikanischen Mehrfamilienhaussektor mit Schwerpunkt auf dem Sekundär- und Tertiärmarkt tätig ist. Das 2015 gegründete Unternehmen erwirbt, hält, umstrukturiert und positioniert Immobilien in Metropolregionen der USA neu, um damit stabile Mieterträge und Wertzuwachs zu erzielen. Weitere Informationen: [www.variausproperties.com](http://www.variausproperties.com)

### Disclaimer

This communication expressly or implicitly contains certain forward-looking statements concerning Varia US Properties AG and its business. Such statements involve certain known and unknown risks, uncertainties and other factors, which could cause the actual results, financial condition, performance or achievements of Varia US Properties AG to be materially different from any future results, performance or achievements expressed or implied by such forward-looking statements. Varia US Properties AG is providing this communication as of this date and does not undertake to update any forward-looking statements contained herein as a result of new information, future events or otherwise.